

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Nederhemert, Maasdijk 12a



Toelichting

Toelichting

1. 1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING	3
1.2. LIGGING PLANGEBIED.....	3
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	4
2. BELEIDSKADER	5
2.1. NATIONAAL BELEID	5
2.1.1. <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	5
2.1.2. <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	5
2.1.3. <i>Nota Belvédère</i>	5
2.1.4. <i>Watertoets</i>	6
2.2. PROVINCIAAL BELEID	6
2.2.1. <i>Streekplan Gelderland 2005</i>	6
2.2.2. <i>Ruimtelijke Verordening Gelderland</i>	7
2.3. REGIONAAL BELEID	7
2.3.1. <i>Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015</i>	7
2.4. WATERSCHAP	8
2.4.1. <i>Waterbeheerplan 2010 - 2015</i>	8
2.5. GEMEENTELIJK BELEID	9
2.5.1. <i>Inleiding</i>	9
2.5.2. <i>Visie wonen en werken 2002 - 2010</i>	9
2.5.3. <i>Kwalitatief Woningbouwprogramma, KWP</i>	9
2.5.4. <i>Archeologie</i>	10
2.5.5. <i>Externe veiligheid</i>	11
2.5.6. <i>Welstandsnota Zaltbommel</i>	11
2.5.7. <i>Notitie "Incidentele woningbouw op verzoek van particulieren"</i>	11
3. HISTORIE	12
3.1. ARCHEOLOGIE.....	12
3.2. CULTUURHISTORIE	12
4. RUIMTELIJKE & FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	13
4.1. BESTAANDE SITUATIE	13
4.1.1. <i>Ruimtelijke & functionele karakteristiek</i>	13
4.2. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	14
4.2.1. <i>Ruimtelijke & functionele karakteristiek</i>	14
5. MILIEUASPECTEN.....	16
5.1. WATER	16
5.2. LEIDINGEN	16
5.3. MILIEUZONERING	17
5.4. BODEM	17
5.5. EXTERNE VEILIGHEID	18
5.6. GELUID	18
5.7. GEUR	18
5.8. LUCHTKWALITEIT	18
5.9. FLORA EN FAUNA.....	19
5.9.1. <i>Vogel- en habitatrichtlijn</i>	19
5.9.2. <i>Flora- en Faunawet</i>	20

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	21
5.1. DOELSTELLINGEN EN PLANOPZET	21
5.2. TOELICHTING AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN.....	21
7. UITVOERBAARHEID	22
7.1. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	22
7.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	22
7.2.1. <i>Overleg</i>	22
7.2.2. <i>Inspraak</i>	22
7.2.3. <i>Zienswijzen</i>	22

BIJLAGENBOEK

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek bv, nr. B10.4181, d.d. 17 mei 2010;
- Nader bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek bv, nr. B10.4289, d.d. 9 december 2010;
- Saneringsplan, Verhoeven Milieutechniek bv, nr. S11.917/PvA-02/IB, d.d. 17 oktober 2011;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Pouderoyen Compagnons, nr. 032-053, d.d. oktober 2009.

1. 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Om alle bestemmingsplannen nu en in de toekomst uniform en digitaal aan te bieden heeft de gemeente Zaltbommel een handboek (versie 1.0, d.d. 30 januari 2012) vastgesteld. Doordat alle nieuwe bestemmingsplannen, waaronder dit bestemmingsplan, binnen de kaders van het handboek worden opgesteld, ontstaat langzamerhand uniformiteit in de toelichting, verbeelding en regels van bestemmingsplannen. Dit ook doordat het handboek is opgesteld conform de systematiek conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, versie 1.1 (SVBP 2008, versie 1.1). Al met al zorgt uniformering voor een grotere rechtszekerheid en zijn bestemmingsplannen in de praktijk beter hanteerbaar.

Het onderhavige bestemmingsplan legt de juridische basis voor de formele legalisering van de huidige woon- en werksituatie en de daarmee verband houdende verbouwing van de bestaande schuur aan de Maasdijk 12a in Nederhemert.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Maasdijk in Nederhemert, nabij de kruising met de Kapelweg. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Kerkwijk, sectie T, nr. 1.118. Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt circa 1.125 m². Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied aangegeven.

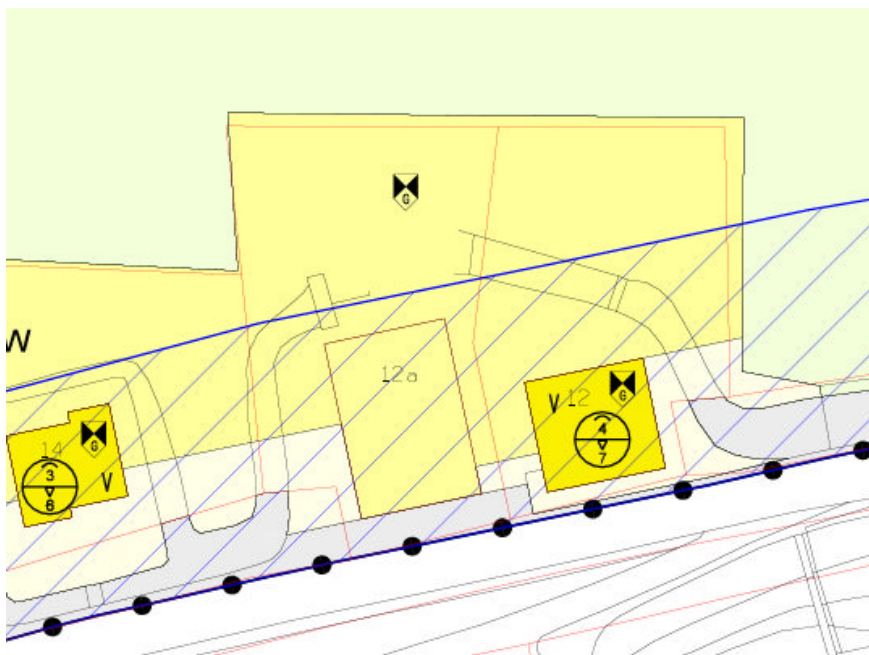


Globale ligging plangebied

Voor de exacte plangrens wordt verwezen naar de digitale verbeelding.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel Maasdijk 12a vigeert het bestemmingsplan "Nederhemert". De gronden in het plangebied zijn in dit plan bestemd tot "Woondoeleinden" zonder bouwvlak. De feitelijke woning staat oostelijk van onderhavig pand. Het pand Maasdijk 12a is hierdoor een bijgebouw bij een reeds bestaande woning. De transformatie in een woning is derhalve in strijd met het vigerend plan.



Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

1.4. Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De plantoelichting, waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven;
- De regels (de voorschriften), waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding (plankaart) vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- De verbeelding (plankaart), waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- Een separaat bijlagenboek.

In hoofdstuk 2 van de plantoelichting wordt achtereenvolgens ingegaan op het relevante beleidskader van rijksoverheid, provincie, regio, waterschap en gemeente. De historie van het plangebied op het gebied van archeologie en cultuurhistorie komt aan bod in hoofdstuk 3. De ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 beschreven. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de milieu- en omgevingsaspecten die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling toegelicht. In hoofdstuk 7 tot slot wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en het maatschappelijke draagvlak voor het plan.

Alle in de toelichting genoemde onderzoeken en andere rapportages c.q. memo's zijn gebundeld in een separaat bijlagenboek.

De regels (het tweede gedeelte van het bestemmingsplan) zijn weergegeven conform de landelijke standaarden als opgenomen in de SVBP 2008, versie 1.1. Dat geeft aan dat de regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4. Dit is nader in- c.q. aangevuld voor zover mogelijk en toegestaan.

De verbeelding (het derde gedeelte van het bestemmingsplan) is opgemaakt conform de landelijke standaarden als opgenomen in de SVBP 2008, versie 1.1.

2. Beleidskader

2.1. Nationaal beleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De AMvB is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3. Nota Belvédère

De nota Belvédère (1999) geeft cultuurhistorie van bebouwing en landschap een centrale plaats. Gevraagd wordt om bij planvorming rekening te houden met cultuurhistorische waarden. In de nota zijn verschillende gebieden aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. De waarden in de beschreven gebieden dienen beschermd te worden in de ruimtelijke ordening, maar ook bij landinrichtingsprojecten.

In de gemeente Zaltbommel gaat het om de Bommelerwaard (nagenoeg het gehele buitengebied van Zaltbommel). Het Munnikenland en De Waarden bij Loevestein zijn, als onderdeel van de Hollandse Waterlinie, Belvederegebied, dat door UNESCO is geplaatst op de Lijst Werelderfgoed dan wel op voorlopige lijst van Werelderfgoed van Nederland.

De Bommelerwaard heeft een veelzijdige natuur. Dijken en polders, uiterwaarden, oude kastelen, pittoreske dorpjes en boomgaarden zorgen voor een historische sfeer. Ook van de eeuwenlange strijd tegen het water zijn de sporen nog duidelijk terug te vinden.

De Nota Belvédère heeft geen invloed op het onderhavige plan.

2.1.4. Watertoets

Voor water is ruimte nodig. Om te zorgen dat deze notie in voldoende mate betrokken wordt in ruimtelijke afwegingen, is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht. Die verplichting houdt in, dat in ruimtelijke plannen een zogenaamde waterparagraaf moet worden opgenomen. Daarin moet worden beschreven hoe rekening wordt gehouden met de gevolgen van de plannen voor de waterhuishouding. Behalve veiligheid en wateroverlast moeten in de waterparagraaf ook de gevolgen voor de waterkwaliteit en verdroging worden opgenomen. De wijze waarop gebieden zijn verstedelijkt of anderszins zijn bebouwd (bijvoorbeeld glastuinbouwgebieden), is een van de oorzaken van wateroverlast. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, achteruitgang van de waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden enzovoort. De watertoets heeft tot doel, deze negatieve effecten te voorkomen.

In de in deze toelichting opgenomen waterparagraaf zal worden aangegeven hoe met water zal worden omgegaan.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Streekplan Gelderland 2005

Het streekplan geeft- in provinciaal perspectief - op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol. Daarbij zijn kwetsbare kwaliteiten aan de orde, die bescherming behoeven of een specifieke ontwikkeling, maar het gaat ook om het geleiden van hoogdynamische ontwikkelingen om de kansen op maatschappelijke meerwaarde te vergroten en nieuwe kwaliteiten toe te voegen.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun locale zaken.

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) én de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering). De ruimtebehoefte wordt zorgvuldig in regionaal verband geacommodeerd zodat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen, waarbij het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie en het versterken van verscheidenheid en identiteit een belangrijke rol spelen.

In dit licht sluit voorliggend initiatief op meerdere punten aan bij het nationaal en regionaal beleid:

- het plan leidt tot – weliswaar een geringe – invulling van de woningbouwtaakstelling, binnen het op de beleidskaart ruimtelijke structuur primair daarvoor bedoelde bestaande stedelijke gebied;
- het plan leidt tot behoud van gebiedswaarden doordat aan een bestaand en historisch waardevol pand een nieuwe functie gegeven kan worden, waardoor het pand ook duurzaam in stand gehouden kan worden;

- het plan geeft invulling aan het beleid om creatief om te gaan met functieveranderingen, rekening houdend met omgevingswaarden en versterking van de sociale en maatschappelijke vitaliteit in de kleine kernen.

Inmiddels is de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) in werking getreden. De RVG betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van het streekplan.

2.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 2 maart 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Het plangebied is volgens de RVG gelegen binnen 'bestaand bebouwd gebied'. Conform artikel 2.2 is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken hier toegestaan.

Tevens moet bij nieuwe woningen voldaan worden aan het bepaalde in artikel 3 over 'Wonen'. In dit artikel is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

Op dit moment is het KWP3 van toepassing. Op verzoek van de provincie heeft de regio Rivierenland per brief van 22 december 2011 haar oorspronkelijke ambitie verlaagd naar 11.515 woningen. Hierin is het aandeel voor de gemeente Tiel niet opgenomen.

Gezien de geringe omvang van voorliggend plan en het feit dat het regionale woningbouwprogramma tot en met 2019 loopt, is het aannemelijk dat het plan past binnen de kwantitatieve uitgangspunten van het KWP3. Hiermee is het voornemen passend binnen het provinciale beleidskader.

2.3. Regionaal beleid

2.3.1. Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015

De gemeente Zaltbommel maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de hele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland.

Voor de uitbreiding van dorpen wordt gesteld dat een organische groei van dorpen van belang is om de ruimtelijke kwaliteit van het dorp te behouden en te versterken. Organisch groeien is het (veelal)

stuksgewijs bouwen van woningen of bedrijven binnen een door een (breed gedragen) set van bouwregels bepaalde structuur, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dorp en landschap wordt versterkt. Voorliggend bestemmingsplan maakt organische groei van de kern mogelijk. Het voorziet in het gebruik van een bestaande monumentale schuur als woning langs een belangrijke structuur van het dorp.

2.4. Waterschap

2.4.1. Waterbeheerplan 2010 - 2015

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

De Bommelerwaard maakt deel uit van het riviereengebied. Het gebied van de grote rivieren is internationaal economisch, ecologisch en landschappelijk van belang en is daarmee een belangrijk onderdeel van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het behoud van de veiligheid tegen overstromingen en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit staan er centraal. Rijk, provincies en waterschappen kiezen voor behoud van de bestaande ruimte voor de rivier en waar nodig voor meer ruimte. In verstedelijkte gebieden kunnen versnelde afvoer van water en verminderde infiltratie leiden tot problemen als verdroging, vervuiling en wateroverlast. Door te bouwen op een geschikte plaats binnen het watersysteem kunnen negatieve effecten worden voorkomen. Indien voorkomen niet mogelijk is, dienen negatieve gevolgen gecompenseerd te worden.

Het Waterbeheerplan 2010 - 2015 heeft een integraal en statisch karakter. De koers voor de komende zes jaren wordt hierin vastgelegd. In de planperiode staan de volgende aspecten centraal:

- Het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- Het realiseren van kwantitatieve wateropgave (NBW1).
- Het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- Het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- Het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

De gemeente wil water integreren in het dagelijks leefmilieu. Het is daarom noodzakelijk inzage te hebben in het watersysteem en de mogelijkheden voor integratie binnen het bestaand stedelijk gebied. Het Waterplan Zaltbommel vormt de leidraad voor de nadere inrichting van bouwlocaties, waarin onderwerpen als riolering, waterberging, afkoppelen, waterkwaliteit en -kwantiteit een plaats krijgen.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Inleiding

Voor de inhoud van dit bestemmingsplan is van belang dat de gemeenteraad van Zaltbommel in zijn vergadering van 26 juni 2008 een aantal documenten tezamen heeft aangemerkt als zijnde Structuurplan (artikel 7 WRO, oud). Op grond van de Invoeringswet Wro is een dergelijk plan aan te merken als structuurvisie conform de Wro. Het betreft de onderstaande documenten:

- Visie Wonen en Werken 2002-2010, vastgesteld 13 maart 2003;
- Ontwikkelingsbeeld Zaltbommel 2020, vastgesteld 28 april 2005;
- Visie binnenstad, vastgesteld november 2008;
- Regionaal Plan Bommelerwaard, vastgesteld door de stuurgroep op 12 februari 2003 (exclusief datgene dat in deze documenten is opgenomen en betrekking heeft op de glastuinbouw in de ruimste zin van het woord);
- Landschapsplan Bommelerwaard deel 1 (d.d. 7 november 2003) en 2 (d.d. 28 oktober 2003), (exclusief datgene dat in deze documenten is opgenomen en betrekking heeft op de glastuinbouw in de ruimste zin van het woord);
- Nieuwe Hollandse Waterlinie en Munnikenland: Bouwstenen voor de toekomst, vastgesteld door het college van B&W juni 2007 (exclusief datgene dat in deze documenten is opgenomen en betrekking heeft op de glastuinbouw in de ruimste zin van het woord);
- De nota Fonds Bovenwijkse Bijdragen, zoals vastgesteld door de raad in de vergadering van 4 oktober 2006;
- Waterplan Bommelerwaard (2007).

Voor zover het beleid relevant is voor dit bestemmingsplan wordt hieronder een nadere toelichting daarop gegeven.

Daarnaast kent de gemeente Zaltbommel een groot aantal (sectorale) beleidsnota's waarin ruimtelijk beleid is opgenomen die een belangrijke richting hebben gegeven c.q. geven aan de huidige invulling van het gebied. Op de inhoud van de beleidsdocumenten wordt ook hieronder ingegaan voor zover deze van toepassing zijn voor dit bestemmingsplan. Voor zover onderzoek verplicht is vanuit de wet wordt daarop ingegaan in hoofdstuk 4. Daar wordt ook verwezen naar de daartoe uitgevoerde onderzoeken.

2.5.2. Visie wonen en werken 2002 - 2010

Op 13 maart 2003 heeft de gemeenteraad van Zaltbommel de Visie Wonen en Werken 2002 - 2010 vastgesteld. Het doel van deze visie is het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn. In de Visie Wonen en Werken is aangegeven waar voor de verschillende kernen duurzame grenzen liggen (contouren), waarbinnen stedelijke ontwikkelingen slechts mogen plaatsvinden.

2.5.3. Kwalitatief Woningbouwprogramma, KWP

Het beleid van de gemeente Zaltbommel is om zowel kwalitatief als kwantitatief te voldoen aan de woningbehoefte op korte en langere termijn en zo mogelijk per kern. Senioren en starters zijn de doelgroepen van beleid. Gehandicapten, statushouders en eenpersoonshuishoudens zijn de doelgroepen van aandacht.

Voor de dorpen geldt dat er ten minste 40 % sociaal (huur goedkoop/middelduur en koop goedkoop) gebouwd moet worden. Voor de stad Zaltbommel geldt 50 %.

In het "Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) 2005-2014 kleine kernen Zaltbommel" en het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) 2010-2014 stad Zaltbommel" is het gemeentelijk woningbouwbeleid vertaald voor respectievelijk de dorpen en de stad Zaltbommel. Voor het bepalen van de woningbehoefte is uitgegaan van het woningmarktonderzoek Bommelerwaard 2009.

De actualisering Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) 2005 - 2014 kleine kernen Zaltbommel en stad Zaltbommel is vastgesteld in het 3^e kwartaal van 2010.

2.5.4. Archeologie

De gemeente Zaltbommel heeft in de voorgaande jaren op projectbasis archeologisch onderzoek bij sloop en nieuwbouw mogelijk gemaakt. Met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) d.d. 1 augustus 2007, wil de gemeente in de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de bebouwde kom de archeologische waarden structureel gaan meenemen in het ruimtelijke planvormingsproces.

Hiertoe is opdracht verleend aan een extern bureau om een archeologische inventarisatie voor het gehele grondgebied van Zaltbommel uit te voeren en dat te vertalen naar een archeologische verwachtingen- en beleidskaart. Het project, van inventarisatie tot beleidskaart, kent de volgende doelstellingen:

- het samenbrengen van alle beschikbare informatie over de ligging en de aard van bekende archeologische vindplaatsen, opgravingsterreinen, vondstlocaties en cultuurhistorische objecten;
- inventariseren en analyseren van bodemkundige, geologische en geomorfologische gegevens;
- het benoemen van de archeologische verwachting;
- het bepalen van de mate van de erosie van het bodemarchief ten gevolge van nieuwbouw- en saneringswerkzaamheden;
- het vertalen van deze informatie naar regels voor de inpassing van deze archeologische waarden of verwachtingen in nieuwe (ontwerp)bestemmingsplannen en daarbij advies geven over het opstellen van een gemeentelijke onderzoeksagenda en over de ontwikkeling van gemeentelijk selectiebeleid;
- het verbeteren van het beheer en de visualisering van de informatie door het vervaardigen van overzichtskaarten met een catalogus.

Het tekstgedeelte van het rapport geeft de inhoudelijke onderbouwing voor de kaartbeelden. De bijbehorende basisinformatie is afkomstig uit verschillende archieven en databestanden.

Zonder een gemeentebrede benadering van de archeologische problematiek is het gevaar immers groot dat de aandacht wordt versnipperd over individuele plangebieden, waardoor van een integrale afweging van archeologische belangen geen sprake kan zijn. Vanuit die optiek biedt een inventarisatie van het hele gemeentelijke grondgebied grote voordelen. Voor het eerst beschikt de gemeente namelijk over een samenhangend beeld van de omvang en kwaliteit van de nog aanwezige archeologische waarden en verwachtingen.

Met de vaststelling van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart door de gemeenteraad hoeft er in de toekomst niet meer voor elk afzonderlijk bouwplan een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Bij toekomstige ontwikkelingen op plaatsen met een reeds bekende archeologische waarde (de zogenaamde AMK-terreinen) zal verstoring van de diepere ondergrond zoveel mogelijk moeten worden voorkomen of beperkt. Bij ingrepen vanaf 100 m² zullen deze waardevolle gebieden zelfs aan een (bureau)onderzoek en nadere afweging onderworpen moeten worden. Waar behoud in de bodem niet realiseerbaar is, zullen de consequenties voor wat betreft de aantasting van het bodemarchief in een zo vroeg mogelijk stadium inzichtelijk moeten worden gemaakt voor alle partijen die betrokken zijn bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

In voorliggend geval heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het betreft de functieverandering van een bestaand gebouw en er worden geen nieuwe gronden geroerd.

2.5.5. Externe veiligheid

De gemeente Zaltbommel wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid (EV). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel heeft een beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld op 18 september 2007.

In deze visie is ruimte gegeven aan de ontwikkelingen met een effect op de omgeving, maar alleen indien de ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met de in de visie gestelde uitgangspunten.

2.5.6. Welstandsnota Zaltbommel

Op 5 juli 2004 heeft de gemeente Zaltbommel de welstandsnota vastgesteld. Met het welstandsbeleid wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit en de schoonheid en aantrekkelijkheid van de bebouwing behouden en waar nodig versterken. Een andere belangrijke reden voor het formuleren van welstandsbeleid is de wens van het gemeentebestuur om de welstandstoets meer open, controleerbaar en klantgericht te maken. Zonder welstandsbeleid is vooraf niet duidelijk waaraan getoetst wordt. In de welstandsnota worden voornamelijk criteria gegeven ten aanzien van veel voorkomende kleine bouwplannen, objecten en gebieden.

De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Zaltbommel. Per deelgebied wordt een gebiedsbeschrijving, waardebepaling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria gegeven.

Objectgerichte criteria zijn gegeven ten aanzien van monumenten, T-boerderijen en dijkhuizen, bebouwing die veel voorkomt in het buitengebied. Objectgerichte welstandscriteria zijn genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze staan of worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. Een uitwerking van een object bestaat uit een objectbeschrijving, waardebepaling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria.

2.5.7. Notitie "Incidentele woningbouw op verzoek van particulieren"

Op 18 september 2003 heeft de gemeenteraad besloten om particulieren de mogelijkheid te bieden om op eigen grond een woning te bouwen. De raad heeft ten behoeve van de incidentele woningbouw beleidsregels opgesteld. Om in aanmerking te kunnen komen voor incidentele particuliere woningbouw in Zaltbommel dient voldaan te worden aan de in deze beleidsregels gestelde voorwaarden. Het initiatief past binnen de beleidsregels Incidentele woningbouw op verzoek van particulieren.

Inmiddels is de bovenstaande notitie herzien in de, door de raad op 10 juni 2010 vastgestelde, nota "IPW-beleid 2010" Echter valt betreffend initiatief nog binnen de notitie 'incidentele woningbouw op verzoek van particulieren'.

3. Historie

3.1. Archeologie

Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient er op gericht te zijn archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) zorgt voor de monumentenkaart en de daarvan afgeleide provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK). De AMK geeft gewaardeerde archeologische terreinen weer. Naast de AMK is er een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW is een kaart waarop de archeologische trefkans (hoog, midden hoog en laag) van bepaalde bodems in relatie tot geologie en grondwaterstand zichtbaar is gemaakt.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente (zie subparagraaf 2.5.4 voor het archeologiebeleid) is het plangebied aangeduid als 'waarde archeologie 1'. Dit betreft AMK-terreinen, historische kernen en terreinen zonder status (archeologische en cultuurhistorische vindplaatsen met bufferzone en oude woongronden) met een (zeer) hoge archeologische verwachting. De gemeente Zaltbommel hanteert voor deze terreinen als uitgangspunt dat bij ingrepen dieper dan 30 cm -mv en groter dan 30 m² een archeologisch onderzoek verplicht is.

Er is echter sprake van reeds bestaande bebouwing. De gronden zijn dus al geroerd. De gemeente Zaltbommel heeft te kennen gegeven dat een archeologisch onderzoek in het kader van de beoogde functieverandering niet noodzakelijk of vereist is.

3.2. Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardekaart van de provincie is het buitendijkse gebied aangegeven als van hoge waarde. Door behoud van het pand aan de Maasdijk wordt het historisch bepaalde bebouwingspatroon in stand gehouden. Daarnaast zal door de zorgvuldige verbouwing van het pand de monumentale kwaliteit van het pand behouden blijven. Daarbij is het van belang te onderkennen dat het noodzakelijk is om het pand een nieuwe functie als woning te geven, omdat daarmee verval van het pand en uiteindelijk het geheel verdwijnen ervan voorkomen kan worden. Onderhavige ontwikkeling en herbestemming is daarom een positieve invulling aan het beleid "behoud door ontwikkeling".

4. Ruimtelijke & functionele karakteristiek

4.1. Bestaande situatie

4.1.1. Ruimtelijke & functionele karakteristiek

Het plangebied ligt aan de winterdijk langs de Afgedamde Maas. Achter deze dijk is de kern Nederhemert gegroeid, waardoor de ruimtelijke structuur aan beide zijden van de dijk wezenlijk verschillend is. Ter hoogte van het plangebied is sprake van een rijbebouwing in de vorm van voornamelijk dijkwoningen met bijgebouwen, die op kruinhoogte van de dijk zijn gerealiseerd, of halfweg het talud. Deze bebouwing is zeer divers in architectuur, wat een bevestiging is van de geleidelijke verdichting die in de loop der tijd heeft plaatsgevonden.



Winterdijk met rechts binnendijks gebied (bebouwde kom)

De huidige kwaliteit van de architectuur van onderhavig pand heeft geleid tot een gemeentelijke monumentenstatus. Het betreft een voormalige agrarische bedrijfsopstal in de vorm van een schuur, die georiënteerd is op de dijk. De schuur heeft een herkenbare en sobere indeling, met grote openslaande deuren aan de voorzijde, daarboven op de verdieping een zolderdeur (hooiopslag) en kleine ramen voor daglichttoetreding. De kap is symmetrisch en heeft kleine overstekken. Het pand is voornamelijk uitgevoerd in baksteen en dakpannen.

Het pand wordt op dit moment reeds bewoond, al is het pand hier bouwkundig nog niet voldoende aan aangepast. Wel is het pand uitwendig nog vrijwel volledig in originele staat, wat recht doet aan het monument. Door gebrekkig onderhoud als gevolg van het ontbreken van een formeel passende functie, gaat de kwaliteit van het pand achteruit.



Voorgevel gemeentelijk monument



Details bestaand pand

4.2. Ruimtelijke ontwikkeling

4.2.1. Ruimtelijke & functionele karakteristiek

Doel van de voorgenomen ontwikkeling is het pand waar nodig te herstellen en langdurig te behouden als monument. Daartoe is het wenselijk dat het pand formeel een woonbestemming krijgt, waardoor het mogelijk wordt te investeren in noodzakelijk inpandige aanpassingen en behoud en herstel van het monumentale karakter van het pand. Daarbij zal aan de straatzijde een interne verbouwing plaatsvinden, waarbij de uitwendige kenmerken van het pand (gevels) worden benut ter inspiratie van de achterliggende ruimte-indeling. Het karakteristieke beeld met de openslaande deuren, hooizoldertoegang en raampartijen zal behouden blijven. Eventuele toevoegingen zullen in de stijl van het pand worden aangebracht, maar vooral tot een minimum worden beperkt.

Om als woning te kunnen dienen, is reeds getoetst op enkel andere aspecten. Zo kan akoestisch een acceptabel binnenniveau worden bereikt (zie hoofdstuk 5) en is er voldoende ruimte op het terrein om te voorzien in een eigen parkeerruimte. Aldus zal er niet aan de dijk geparkeerd hoeven te worden. Ook kan de woning rechtstreeks worden ontsloten door de Maasdijk. Vanuit verkeerskundig oogpunt

(veiligheid) bestaan geen bijzondere aandachtspunten. De hooimijt achter de schuur zal dienst blijven doen als bijgebouw bij de woning en in de schuur zal ruimte behouden blijven voor een aan huis gebonden beroep, in de vorm van een atelier.



Voor- en achtergevel

5. Milieuaspecten

5.1. Water

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst uit het beleidskader Waterbeleid 21^e eeuw dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft de locatie Maasdijk 12a te Nederhemert-Noord. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.125 m². In de huidige situatie is er bebouwd en verhard oppervlak. In de nieuwe situatie zal het verhard dakoppervlak niet toenemen. De bestaande situatie, waarbij de Droogweerafvoer (DWA) is aangesloten op het riool en neerslagwater ter plaatse kan infiltreren, blijft ongewijzigd. De infiltratie van hemelwater is gegarandeerd omdat de schuur (toekomstige woning) verhoogd is aangelegd (op dijkniveau), waardoor in de verhoging voldoende waterbergend vermogen aanwezig is.

Grondwater

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

Het plan ligt binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering, maar zal de bescherming niet aantasten, aangezien het een functieverandering betreft die inpandig is. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van de waterkering. Wel is, als attentiefunctie voor mogelijke toekomstige ingrepen, in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen die toeziet op de bescherming van de waterkerende functie van de Maasdijk.

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater worden gecreëerd dat in verbinding staat met het hoofdwatersysteem.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor waterkwaliteit in de omgeving. De gemeente streeft ernaar om het gebruik van uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Het plan ligt niet in een gebied met bijzondere natuurwaarden. Verstoring van natuurwaarden als gevolg van het plan worden daarom niet aannemelijk geacht.

5.2. Leidingen

In het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, energie, gas, brandstof of riool gelegen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling en planologische bescherming behoeven.

5.3. Milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is ervoor bedoeld dat nieuwe bedrijven een juiste plek ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan.

Vier vragen staan binnen de brochure centraal:

- Welke afstand dient tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen te worden aangehouden?
- Welke afstand dient tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven te worden aangehouden?
- Welke bedrijven zijn mogelijk in gemengd gebied?
- Mag een zeker bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

De brochure legt niet vast wat wel en niet mag, een gemeente beslist zelf of men op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw mogelijk wil maken, een goede motivatie dient hieraan ten grondslag te liggen. De brochure is hierbij slechts een hulpmiddel. De brochure is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen maar heeft enkel betrekking op nieuwe situaties.

Op grond van de brochure worden aan milieubelastende activiteiten (o.a. bedrijven) planologische toetsingsafstanden toegekend ten opzichte van milieugevoelige gebieden (o.a. woningen). De richtafstand wordt bepaald aan de hand van vier mogelijke hinderfactoren, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Hierbij is grootste van de hinderfactoren maatgevend voor de richtafstand

De schuur die tot woning zal worden herbestemd is gesitueerd in een gebied met een verscheidenheid aan bedrijvigheid.

Zand- en grinthandel J.A. van Dam (Maasdijk 1a)

Op 31 maart 1998 is voor dit bedrijf een oprichtingsvergunning verleend. Op basis van toenmalig akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat vanaf de perceelsgrens van het bedrijf ten opzichte van woningen een afstand van minimaal 10 m moet worden aangehouden. Hieraan wordt voldaan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat de piekniveaus ten opzichte van "woningen" zoals Maasdijk 12a lager zijn dan 60 d(B)A. Ook op basis hiervan zijn er geen belemmeringen.

Gebr. Vos Transport (Kapelstraat 6)

Voor dit bedrijf is het Besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer van toepassing. Op grond van dit besluit dient ten opzichte van woningen een afstand van minimaal 50 m te worden aangehouden, (gerekend vanaf de perceelsgrens). Aan deze afstandsnorm wordt voldaan. Het bedrijf is inmiddels verkocht en gaat weg.

5.4. Bodem

Er zijn in het plangebied 2 bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek bv, nr. B10.4181, d.d. 17 mei 2010;
- Nader bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek bv, nr. B10.4289, d.d. 9 december 2010.

Uit deze onderzoeken is gebleken dat er een bodemverontreiniging aanwezig is die gesaneerd moet worden. Verhoeven Milieutechniek heeft daarom een bodemsaneringsplan uitgewerkt voor de grondophoging naast de bestaande schuur. Dit saneringsplan met kenmerk S11.917/PvA-02/IB, gedateerd 17 oktober 2011 is door de gemeente Zaltbommel beoordeeld en akkoord bevonden.

Het saneringsplan wordt uitgevoerd naar aanleiding van de aangetoonde grondverontreiniging met PAK, lood en PCB's welke zal worden gesaneerd. Dit om de risico's voor de volksgezondheid en het milieu weg te nemen, conform de Wet bodembescherming. Na sanering zal de locatie geschikt zijn voor bewoning.

5.5. Externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de normen van externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. De woningen worden tot de categorie kwetsbare objecten gerekend

Het plan is niet strijdig met de EV-visie van de gemeente Zaltbommel zoals deze is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

De aftakking van het Heusdensch Kanaal en Afgedamde Maas ligt binnen de invloedssfeer van het plangebied. Er vindt op deze aftakking geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit dit oogpunt is in het kader van externe veiligheid geen belemmering voor de bouwwerkzaamheden van schuur tot woning. Er zijn geen overige risicobronnen in de nabijheid van de Maasdijk 12a in Nederhemert.

5.6. Geluid

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor een nieuw te bestemmen woning bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB (woning is binnenstedelijk gelegen). De Maasdijk is buitenstedelijk gelegen en heeft maximaal twee rijstroken en heeft derhalve een zone van 250 m.

Uit het akoestisch onderzoek (Pouderoyen Compagnons, nr. 032-053, d.d. oktober 2009) dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2000) is verricht, blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Maasdijk de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt en wel met 12 dB. De wettelijke voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Kapelstraat (30 km/uur weg) wordt niet overschreden. De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente en hebben betrekking op de Kapelstraat. Na overleg is bepaald dat de worstcase verkeersintensiteit 2.500 motorvoertuigen bedraagt.

Daar er een overschrijding plaatsvindt van de wettelijke voorkeursgrenswaarde zijn zowel bron- als overdrachtsmaatregelen bestudeert. Indien de weg binnenstedelijk zou komen te liggen, wordt deze weg een 30 km/uur weg. De geluidszone komt hierdoor te vervallen. De geluidsbelasting bedraagt dan nog 56 dB. In dit geval is een hogere grenswaarden procedure niet nodig.

Bron- als overdrachtsmaatregelen zullen onvoldoende effect sorteren of roepen teveel bezwaren op. Blijft over dat door Burgemeester en Wethouders van Zaltbommel een hogere grenswaarde verleend wordt voor deze woning. De vaststellingsprocedure van deze hogere waarde dient parallel aan de ruimtelijke procedure te lopen.

5.7. Geur

Er bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven die geurhinder veroorzaken binnen het plangebied.

5.8. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Onderhavige planwijziging heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Door de bouw van 1 woning zal de luchtkwaliteit niet verslechteren. Het bouwen van 1 nieuwe woning valt onder het Besluit "niet in betekende mate bijdragen" (NIBM) en de Regeling NIBM.

5.9. Flora en fauna

5.9.1. Vogel- en habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.



Ecologische Hoofdstructuur (Bron Atlas Groen Gelderland)

Op de afbeelding hierboven is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in de ruime omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Onderhavig initiatief niet leidt tot belemmeringen voor het functioneren van de EHS.

Geconstateerd is dat onderhavige functieverandering betrekking heeft op een binnendijs gelegen bestaand pand. Als gevolg van de functieverandering zullen er geen externe effecten optreden, zoals verkeerstoename, geluid of andere omgevingseffecten. Derhalve zullen gebiedsdoelstellingen in het kader van de EHS en Natura 2000 niet worden aangetast.

5.9.2. Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Onderhavig plan ziet toe op een functieverandering die in pandig tot wijzigingen zal leiden. Het pand is momenteel reeds in gebruik als woonruimte en atelier. Hierin komen geen beschermde diersoorten voor. Dit geldt eveneens voor de uitwendige constructie van het pand. Het ruimtebeslag en het gebruik wijzigt door de planwijziging niet ten opzichte van de huidige situatie. De invloed op de aanwezige flora en fauna wijzigt derhalve niet.

6. Juridische planbeschrijving

5.1. Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. In de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

- Hoofdstuk 1; Begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2; bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3; bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen; deze bepalingen gelden voor het hele plan;
- Hoofdstuk 4; bevat de overgangsbepaling en de slotregel, waarin de naam van het plan vermeld is.

5.2. Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voor zover noodzakelijk – afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Wonen

De naar woning omgezette schuur is in de regels bestemd als “wonen”. Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”.

Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduiding “bouwvlak”. Het bouwvlak is bestemd voor de hoofdmassa (de woning).

Vrijstaande bijmassa is toegestaan binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. De goot- en bouwhoogte van bijmassa en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt in de regels gereguleerd. Voor de hoofdmassa is op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” mag bijmassa worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van 50 % niet mag worden overschreden.

Voor het atelier is een aanduiding op de verbeelding opgenomen, in de regels is terzake bepaald dat de maximale oppervlakte in gebruik als atelier niet meer mag bedragen dan 175 m².

Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de dijk die aan de zuidzijde van het plangebied is gelegen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten ten behoeve van de realisering van dit plan komen volledig voor rekening van de aanvrager. Aan de verwezenlijking van het project zijn voor de gemeente Zaltbommel geen kosten verbonden.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er zijn geen reacties op het plan binnen gekomen.

7.2.2. Inspraak

De gemeente Zaltbommel heeft afgezien van een inspraakprocedure gezien de ondergeschikte functionele wijziging die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt.

7.2.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.